Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6798**

14. Wahlperiode 15. 08. 2001

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski, Rolf Kutzmutz und der Fraktion der PDS
– Drucksache 14/6747 –

Zum Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe Wohnungsleerstand Ost

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat ihren Bericht zu den Vorschlägen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ vorgelegt und der Bundesregierung entsprechende Vorschläge unterbreitet.

Vorbemerkung

Die Bundesregierung wird auf der Grundlage der Empfehlungen der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ sowie der Beratungsergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe in Kürze über ein entsprechendes Maßnahmeprogramm zur Stärkung der Attraktivität der neuen Länder als Wohn- und Wirtschaftsstandort entscheiden.

A. Zur Umstrukturierung der Eigenheimzulage

1. Welche Gründe sind nach Auffassung der Bundesregierung für den Vorschlag maßgebend, die Bestands-Eigenheimzulage auf vor 1949 errichtete Altbauten sowie auf zwischen 1949 und 1959 errichtete denkmalgeschützte Gebäude innerhalb der Innenstadt-Gebietskulisse zu beschränken?

2. Welche einigermaßen gesicherten Prognosen und Schätzungen liegen nach Kenntnis der Bundesregierung der Annahme zugrunde, dass mit dieser Form einer veränderten Eigenheimzulage in rund 10 Jahren etwa 70 000 Erwerber von Wohneigentum von der „grünen Wiese“ in die Innenstädte umgelenkt werden können?

3. Sieht die Bundesregierung die Gefahr, dass durch die Anhebung der Höchstbemessungsgrenze gerade jene Anspruchsberechtigten eine hohe Förderung erhalten können, die aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse in der Lage sind, umfangreiche Mittel für den Erwerb einer großen Gebrauchtimmobilie einzusetzen, die Schwellenhaushalte aber, die sich nur kleinere Immobilien leisten können, gerade nicht begünstigt werden?

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 13. August 2001 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

4. Gibt es in der Bundesregierung Überlegungen, die Erhöhung der Eigenheimzulage beim Erwerb von Bestandsimmobilien statt an der Wohnungsgröße stärker an der Höhe der notwendigen Sanierungsaufwendungen zu bemessen?

5. Aus welchen Gründen wollen die Bund-Länder-Arbeitsgruppe und die Bundesregierung nicht dem Vorschlag der Expertenkommission folgen, die Grundförderbeträge von Neubau- und Bestandsförderung umzukehren?

Die Fragen 1 bis 5 werden wegen des unmittelbaren sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung hält eine auf den Geltungsbereich der neuen Länder beschränkte Veränderung der Eigenheimzulage aus Gründen der Gleichbehandlung nicht für sachgerecht. Sie möchte darüber hinaus vermeiden, dass Eigenheiminteressenten insbesondere im Grenzbereich zu benachbarten westlichen Bundesländern aus Gründen der Wohneigentumsförderung dorthin abwandern.

B. Veränderungen bei der Investitionszulage

6. Trifft es zu, dass mit der erhöhten und auf die Innenstadt-Kulisse beschränkten Investitionszulage flächendeckend ein Selbsterhalt von 100 DM/qm eingeführt werden soll und dass dies – im Gegensatz zu bisherigen Äußerungen der Bundesregierung beispielsweise im Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen – nicht aus Gerechtigkeitsgründen, sondern vielmehr aus Gründen der Kostenneutralität geplant ist?

7. Welche Schätzungen über den voraussichtlichen Betrag, den die Wohnungsunternehmen und Eigentümer aus eigenen Mitteln insgesamt für notwendige Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen durch Erhöhung des Selbstbehalts aufbringen müssen, hat die Bundesregierung für die jeweiligen Jahre 2002 bis 2004?

8. Geht die Bundesregierung wie der Bundesverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) davon aus, dass der Umfang des gesamten Instandhaltungsvolumens, das die Berechtigung auf Investitionszulage verliert, rund 3 Mrd. DM beträgt?

   Wenn nein, wie hoch schätzt die Bundesregierung dieses Volumen ein, und auf welche Weise gelangt sie zu ihrem Ergebnis?

9. Teilt die Bundesregierung die von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Wohnungsunternehmen geäußerte Befürchtung, dass es durch die Erhöhung des Selbstbehalts von 100 DM/qm zu einem Ausfall an Investitionszulagen in Höhe von 670 Mio. DM/Jahr bei den Wohnungsunternehmen kommt und damit der erwünschte Stadtumbau konterkariert werden könnte?

10. Stimmt die Bundesregierung der Aussage des Bundesverbands der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) zu, dass der Umfang des Modernisierungsvolumens, für das die Investitionszulage dadurch entfallen könnte, rund 207 Mio. DM jährlich ausmacht?

    Wenn nein, wie hoch schätzt die Bundesregierung dieses Volumen ein, und auf welche Weise gelangt sie zu ihrem Ergebnis?

11. Welche stadtentwicklerischen, sozialen und (für die Wohnungsunternehmen) betriebswirtschaftlichen Folgen sieht die Bundesregierung angesichts der Tatsache, dass nach Aussagen der Wohnungswirtschaft die modifizierte Investitionszulage die Förderung bei sehr hohen Modernisie-

rungskosten verbessere, während bei niedrigen Kosten der Modernisierung (unter 460 DM/qm) die Investitionszulage nicht mehr greife?

Inwieweit sieht die Bundesregierung den Gleichberechtigungsgrundsatz nicht erfüllt?

Die Fragen 6 bis 11 werden wegen des unmittelbaren sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Da die Wohnungsleerstände in den neuen Ländern mit schwerwiegenden städtebaulichen Problemen verbunden sind, hält es die Bundesregierung in Übereinstimmung mit der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ und der Bund-Länder-Arbeitsgruppe aus gewichtigen stadtpolitischen Gründen für sachgerecht, den Kostennachteil der innerstädtischen Altbauten gegenüber anderen zu modernisierenden Wohngebäuden auszugleichen. Da auch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften über erhebliche unmodernisierte Altbaubestände verfügen, die durch die Umstrukturierung der Investitionszulage höher gefördert werden, ist dadurch keine einseitige Beeinträchtigung der Investitionstätigkeit dieser Eigentümergruppe zu befürchten.

Die Inanspruchnahme der Investitionszulage für kleine Maßnahmen der laufenden Instandhaltung, die nach geltendem Recht durch Zusammenfassung sehr vieler Wohnungen in einem Antrag möglich ist, bedarf nach Auffassung der Bundesregierung einer Korrektur, weil sie private Eigentümer einzelner Mietwohnungsgebäude gegenüber großen Wohnungsunternehmen benachteiligt.

Die Bundesregierung erwartet von einer Umstrukturierung der Investitionszulage einen Abbau des Modernisierungsdefizits im innerstädtischen Altbau, eine Erhöhung der Attraktivität der Innenstädte als Wohn- und auch als Geschäftsstandort und damit ein wirksames Gegengewicht zu den bestehenden Abwanderungstendenzen. Die Bundesregierung verweist im Übrigen auf den vom Gesetzgeber bei der Verabschiedung des Investitionszulagengesetzes erteilten Prüfauftrag, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die Förderung ab dem Jahr 2002 an die wirtschaftliche Entwicklung in den neuen Ländern anzupassen ist.

12. Wie beurteilt die Bundesregierung die Möglichkeit, dass die mit der modifizierten Investitionszulage beabsichtigte Konzentration der Förderung auf den innerstädtischen Wohnungsbestand andererseits mit einer Vernachlässigung städtischer Außenquartiere einhergehen kann, was zu deren weiterer Abwertung, zu sozialer Entmischung sowie negativen betriebswirtschaftlichen Folgen für die Wohnungsunternehmen führen kann, deren Bestände überwiegend in Plattenbauten liegen?

13. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass der Wegfall der Zulagenförderung für nicht begünstigte Bestände durch die Kreditprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Modernisierung und u. U. durch verbesserte Landesförderungen aufgefangen werden kann und muss, und welches Finanzvolumen muss nach Meinung der Bundesregierung dafür bereit gestellt werden?

Die Fragen 12 und 13 werden wegen des unmittelbaren sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Durch die Modifizierung der Investitionszulage vermindert sich der Subventionsbetrag für aufwendige Modernisierungen nahe der Bemessungsgrenze außerhalb der begünstigten Bestände um weniger als 10 %. Aufgrund der fortbestehenden Fördermöglichkeiten mit KfW-Darlehen, Landesförderprogram-

men und Mitteln der Städtebauförderung ist eine Vernachlässigung städtischer Außenquartiere nicht zu befürchten.

14. Ist vorgesehen, angesichts der anstehenden Probleme die Investitionszulage zu ändern und über das Jahr 2004 hinaus zu verlängern?

Nach Auffassung der Bundesregierung ist eine Veränderung der Investitionszulage aus den o. g. Gründen notwendig.

C. Zuschüsse für Abriss und zinsverbilligte KfW-Kredite

15. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass den von strukturellem Leerstand (teilweise über 15 Prozent) betroffenen Wohnungsunternehmen, die einerseits hohe Mietausfälle, andererseits hohe Zinsbelastungen aus abzulösenden Krediten für Sanierung und Altschuldendienst zu tragen haben, weitere Kreditaufnahmen und -belastungen für den Abriss von Wohnungen zuzumuten sind?

Die Frage 15 wird wegen des engen Sachzusammenhangs gemeinsam mit den Fragen 25, 26 und 27 beantwortet.

16. Ist die Bundesregierung angesichts der finanziellen Belastungen von insgesamt rund 4 Mrd. DM, die nach Einschätzung der Expertenkommission aus jährlichen Mieteinbußen aller ostdeutschen Vermieter in Höhe von 2,2 Mrd. DM und darüber hinaus aus Zins- und Tilgungsleistungen in annähernd gleicher Höhe resultieren, der Auffassung, dass der angekündigte finanzielle Beitrag des Bundes in Höhe von insgesamt 900 Mio. DM für Stadtumbau und Abriss in den Jahren 2002 bis 2004 zu den genannten finanziellen Lasten der ostdeutschen Vermieter in einem ausgewogenen Verhältnis steht?

    Wenn ja, warum?

Nach Auffassung der Bundesregierung stellt das im Haushaltsentwurf 2002 der Bundesregierung mit insgesamt 2 Mrd. DM Bundesmitteln ausgestattete Stadtumbauprogramm zusammen mit dem Gesamtbetrag der Bundeshilfen im Rahmen der Härtefallregelung des Altschuldenhilfe-Gesetzes in Höhe von rd. 700 Mio. DM einen weitreichenden Beitrag des Bundes zur Unterstützung des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels in den neuen Ländern dar.

17. Sieht es die Bundesregierung als gesichert an bzw. hat sie überprüft, ob die ostdeutschen Länder und Kommunen in der Lage sind, Eigenmittel in der veranschlagten Höhe von 900 Mio. DM (Länder) und 450 Mio. DM (Kommunen; jeweils 2002 bis 2004) aufzubringen?

Bei den Bundesmitteln für das neue Programm „Stadtumbau Ost“ handelt es sich um Finanzhilfen an die Länder gemäß Artikel 104a Grundgesetz, mit denen der Bund Investitionen der Gemeinden unterstützt. Demnach kann der Bund Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden gewähren, zu denen Komplementärmittel der Länder hinzukommen müssen, deren Höhe in einer Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern festgelegt wird. Die Länder regeln ihrerseits ggf. eine finanzielle Beteiligung der Gemeinden.

18. Trifft es zu, dass die vom Bund vorgesehenen Mittel für das Stadtumbauprogramm in etwa zu gleichen Teilen aus der Städtebauförderung Ost, der Gemeinschaftsaufgabe zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur sowie aus allgemeinen Einnahmen gespeist werden sollen?

    Sieht die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen der Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur und der Städtebauförderung zur Überwindung des Wohnungsleerstands?

    Wenn ja, welchen?

19. Für den Fall, dass die Bundesregierung einen Zusammenhang zwischen regionaler Wirtschaftsstruktur und gesunden Stadtquartieren sieht, aus welchen Gründen erscheint es der Bundesregierung dann sinnvoll, Mittel der Gemeinschaftsaufgabe und der Städtebauförderung zu kürzen, um sie dann für Stadtumbau wieder einzusetzen?

20. Wäre es nicht sinnvoller und vernünftiger, die Mittel der Gemeinschaftsaufgabe und der Städtebauförderung zielgerichtet zur Aufwertung der Städte einzusetzen und mit zusätzlichen Mitteln zu ergänzen und zu bündeln, um die Strukturkrise des ostdeutschen Wohnungs- und Wirtschaftsraums zu überwinden?

    Wenn nein, warum nicht?

Wegen des sachlichen Zusammenhangs werden die Fragen 18 bis 20 gemeinsam beantwortet.

Der Regierungsentwurf zum Bundeshaushaltsplan 2002 sieht für die „klassische“ Städtebauförderung in den neuen Ländern 420 Mio. DM vor; zusammen mit dem neuen Programm „Stadtumbau Ost“ stehen insgesamt mehr Mittel zur Verfügung als zuvor. Im Übrigen werden mit dem neuen Programm Aufgaben erfüllt, die bislang Gegenstand der „klassischen“ Städtebauförderung waren. Die Barmittel für die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ werden in Höhe der eingegangenen Verpflichtungen aus den Vorjahren veranschlagt. Zur Abdeckung der Verpflichtungen ist der bisherige Finanzplanansatz nicht in voller Höhe erforderlich.

Die Bundesregierung sieht in dem gesonderten Programm „Stadtumbau Ost“ ein wichtiges Instrument, um die Attraktivität der neuen Länder als Wirtschafts- und Wohnstandort zu verbessern. Das Programm unterstützt die Schaffung und Erhaltung intakter Stadtstrukturen, funktionierender Wohnungsmärkte sowie von Arbeitsplätzen, vor allem in der Bauwirtschaft. Zugleich erhöht es die Bindung der Bewohner an ihre Stadt.

21. Welche Gründe sprechen dagegen, den betroffenen Wohnungsunternehmen einen Rechtsanspruch auf die 100 DM/qm-Pauschale aus dem Stadtumbau-Programm einzuräumen und nicht nur, wie vorgesehen, den Gemeinden?

    Welche Gründe sprächen dafür?

Der Stadtumbau hat auf der Grundlage integrierter Stadtentwicklungskonzepte der betroffenen Gemeinden zu erfolgen, die insbesondere sicherstellen sollen, dass der Rückbau von Wohnungen in einer städtebaulich vertretbaren Weise und unter Berücksichtigung sachgerechter zeitlicher Prioritäten durchgeführt wird. Über die von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vorgeschlagene 100 DM/m^2-Pauschale und die weiteren Einzelheiten wird in Kürze entschieden.

22. Trifft es zu, dass die Gemeinden, die die zusätzlichen Städtebaufördermittel erhalten sollen, darüber, anders als bei der „normalen“ Städtebauförderung, frei verfügen können?

Die Einzelheiten des neuen Programms „Stadtumbau Ost“ sollen in einer Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung und in Förderungsrichtlinien der Länder geregelt werden. An sie sind die Gemeinden gebunden.

23. Sieht die Bundesregierung die Gefahr, dass damit die notwendige Strukturbereinigung nicht in dem Umfang erfolgt, wie sie notwendig wäre?

    Wenn nein, warum nicht?

Bei der Auswahl der Gemeinden, die in das neue Programm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen werden, kommt es darauf an, ob die Gemeinde ein geeignetes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet hat. Ein wichtiges Kriterium für die Eignung ist, dass das Konzept den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder Wohngebäudeteile vorsieht.

24. Welche Überlegungen haben die Bundesregierung bewogen, von den vom Bund angekündigten 300 Mio. DM für das Jahr 2002 nur 5 Prozent als Barmittel bereitzustellen?

    Droht nach Ansicht der Bundesregierung die Gefahr, dass sie im kommenden Jahr nicht wirksam werden?

    Wie kann noch gesichert werden, dass im kommenden Jahr mehr Gelder als Barmittel ausgereicht werden?

Wie bereits dargelegt, lehnt sich die Abwicklung des neuen Programms an die „klassische“ Städtebauförderung an. Dementsprechend stellt der Bund seine Finanzhilfen kassenmäßig den Ländern in fünf Jahresraten bereit. Nach den Regeln der Städtebauförderung beträgt die erste Kassenmittelrate 5 % der zugesagten Mittel. Diese Größe trägt der Tatsache Rechnung, dass die einzelnen Stadtumbaumaßnahmen zunächst planerisch vorbereitet werden müssen und die zu vergebenden Arbeiten ausgeschrieben werden.

25. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, dass das Stadtumbauprogramm aus Kreditfinanzierung und Zuschuss bei besonders problematischen Einzelfällen mit sehr hohen Wohnungsleerständen und sehr hoher Verschuldung nicht greift?

    Wenn nein, warum nicht?

26. Hat die Bundesregierung Überlegungen angestellt, wie in besonders problematischen Einzelfällen mit sehr hohen Leerständen und hoher Verschuldung geholfen werden kann?

    Wenn ja, welche?

27. Welche konkreten Berechnungen (soweit vorhanden bitte anfügen) liegen der Überlegung der Bundesregierung zugrunde, dass die Wohnungsunternehmen die KfW-Kredite-Ablösungen aus den Unterhaltungskosten für leerstehende Wohnungen bestreiten können, die sie beim Abriss einsparen?

Die Fragen 15 sowie 25 bis 27 werden wegen des unmittelbaren sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Wohnungsunternehmen, die aufgrund hoher Leerstände und hoher Verschuldung in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind, können Hilfen nach der Härtefallverordnung gemäß § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz erhalten. Darüber hinaus können die Länder zusätzlich Hilfen zur Verfügung stellen.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass sich die wirtschaftliche Situation des Unternehmens durch den Abriss von Wohnungen so verbessert, dass ein Teil der Abrisskosten über Kredite finanziert werden kann. Die Bundesregierung hält entsprechende Anregungen aus der Wohnungswirtschaft für sachgerecht und die in diesem Zusammenhang übermittelten Modellrechnungen für plausibel.

28. Welche Garantien will die Bundesregierung einbauen bzw. einfordern, damit bei der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten sowohl die städtebaulichen als auch die betriebswirtschaftlichen Interessen der Wohnungsunternehmen ausreichend berücksichtigt werden?

Die Stadtentwicklungskonzepte, die Voraussetzung für die Förderung einer Gemeinde im Rahmen des Stadtumbauprogramms sind, sind unter Beteiligung der örtlichen Wohnungswirtschaft aufzustellen. Letztlich tragen die Länder und Gemeinden Sorge für die Qualität der Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung für die Förderung aus dem Programm.

D. Generelle Fragen

29. Welchen Zeitplan sieht die Bundesregierung zur Verwirklichung der Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe vor (bitte detailliert für die einzelnen Maßnahmen aufführen)?

Auf die Vorbemerkung zur Antwort der Bundesregierung wird verwiesen.

30. Wird die Bundesregierung weitere Schritte zur Entlastung ostdeutscher Wohnungsunternehmen und Vermieter, beispielsweise die Altschulden auf leerstehende oder abgerissene Wohnungen betreffend, unternehmen?

    Wenn nein, warum nicht?

31. Gibt es in der Bundesregierung Überlegungen, beispielsweise durch Zinshilfe den Wohnungsunternehmen den Altschuldendienst zu erleichtern?

Die Fragen 30 und 31 werden wegen des unmittelbaren sachlichen Zusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung hat mit der Novellierung des Altschuldenhilfe-Gesetzes sowie mit der Härtefallverordnung nach § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern weitgehende Hilfen zur Anpassung an die erschwerte Marktsituation gewährt. Des Weiteren werden die Maßnahmen im Rahmen des Programms zum „Stadtumbau Ost“ die wohnungswirtschaftlichen Perspektiven in den neuen Ländern mittelfristig nachhaltig verbessern. Weitergehende Hilfen sind seitens der Bundesregierung nicht vorgesehen.

32. Ist die Bundesregierung der Auffassung, dass mit der Realisierung der Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe der von der Expertenkommission für erforderlich gehaltene zügige Strukturbereinigungsprozess, der den Abriss von 350 000 Wohnungen bis 2010 einschließt, unter Be-

rücksichtigung der Tatsache, dass nach 2010 aus demografischen Gründen die zweite Leerstandswelle droht, ausreichend eingeleitet und finanziert ist?

Wenn ja, warum?

Die auf der Grundlage der Beratungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe von der Bundesregierung vorgesehenen Maßnahmen werden den Prozess der Marktbereinigung wirksam unterstützen und die Konsolidierung der Stadtstrukturen erfolgreich vorantreiben. Insbesondere die Konzentration der Förderung auf die städtebaulich wertvollen innerstädtischen Altbauquartiere wird nachhaltig funktionsfähige Stadt- und Wohnungsmarktstrukturen schaffen, die über das Jahr 2010 hinaus den zukünftigen demografischen Herausforderungen gewachsen sein werden.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333